Deutscher Bundestag **Drucksache 19/14118**
19. Wahlperiode 16.10.2019

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

a) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Stefan Schmidt, Canan Bayram, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/8827 –

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze – Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)

b) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Jörg Cezanne, Dr. Gesine Lötzsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/8358 –

Grundsteuer nicht länger auf Mieterinnen und Mieter umlegen

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die einbringende Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN weist darauf hin, dass die von den Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen erhobene Grundsteuer regelmäßig als Teil der Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werde. Dies sei, neben dem starken Anstieg der Angebotsmieten in Deutschland, der deutlich über der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung liege, ein relevanter Kostenfaktor für Mieterinnen und Mieter. Vielen Haushalten

sei so in den letzten Jahren durch steigende Mieten reale Kaufkraft verloren gegangen. Zugleich erschwere eine fortbestehende Umlagefähigkeit die künftige Grundsteuerreform.

Mit Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Betriebskostenverordnung solle die Umlagefähigkeit abgeschafft werden. Die Abschaffung folge dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet" und führe zu einer Entlastung von 36,4 Millionen Menschen (57,9 Prozent der Haushalte), die zur Miete wohnten. Für Mietverträge mit einer statischen Verweisung auf die Betriebskostenverordnung solle eine Übergangsregelung für zehn Jahre eingeführt werden. Die Abschaffung vereinfache zugleich die notwendige Neuordnung der Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer.

Zu Buchstabe b

Die antragstellende Fraktion DIE LINKE. bezieht sich auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018, mit dem das Gericht eine Reform der Grundsteuer angemahnt habe. Es sei zu erwarten, dass die Grundsteuer nach der Reform insbesondere in den Städten teurer werde, in denen die Miet- und Grundstückspreise in den letzten Jahren teils erheblich angestiegen seien. Wegen der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Betriebskosten werde dies die Bruttomieten verteuern und die Situation der Mieterinnen und Mieter auf ohnehin angespannten Wohnungsmärkten verschlechtern.

Die Bundesregierung soll daher aufgefordert werden, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter in der Betriebskostenverordnung zu streichen.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/8827 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/8358 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/8827 abzulehnen,

b) den Antrag auf Drucksache 19/8358 abzulehnen.

Berlin, den 16. Oktober 2019

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Stephan Brandner
Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak Berichterstatter	**Michael Groß** Berichterstatter	**Jens Maier** Berichterstatter
Katharina Willkomm Berichterstatterin	**Niema Movassat** Berichterstatter	**Canan Bayram** Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Groß, Jens Maier, Katharina Willkomm, Niema Movassat und Canan Bayram

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/8827** in seiner 92. Sitzung am 4. April 2019 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Finanzausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Energie sowie den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/8358** in seiner 107. Sitzung am 27. Juni 2019 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Finanzausschuss sowie den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Finanzausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 19/8827 in seiner 54. Sitzung am 16. Oktober 2019 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 19/8827 in seiner 46. Sitzung am 16. Oktober 2019 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/8827 in seiner 31. Sitzung am 16. Oktober 2019 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Zu Buchstabe b

Der **Finanzausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 19/8358 in seiner 54. Sitzung am 16. Oktober 2019 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/8358 in seiner 31. Sitzung am 16. Oktober 2019 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 19/8827 in seiner 62. Sitzung am 16. Oktober 2019 abschließend beraten. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der

CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 19/8827 lagen dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz mehrere Petitionen vor.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 19/8358 in seiner 62. Sitzung am 16. Oktober 2019 abschließend beraten. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Zu Buchstaben a und b

Die **Fraktion der AfD** erinnerte daran, dass die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit dem vorgelegten Gesetzentwurf das Parlament mit ein und derselben Forderung, der Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit, zum vierten Mal innerhalb von weniger als drei Jahren befasse. Die Fraktion verhindere damit die Beratung aktueller Initiativen und missachte demokratisch getroffene Entscheidungen des Deutschen Bundestages. Inhaltlich spiele der Gesetzentwurf Mieterinnen und Mieter gegen Vermieterinnen und Vermieter aus und verschweige, dass eine Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit zu deutlichen Mehrkosten für letztere führen könne. Darüber hinaus enthalte der Gesetzentwurf gravierende handwerkliche Mängel. So sehe er die Streichung der Grundsteuer aus der Aufstellung der Betriebskosten in § 2 Nummer 1 der Betriebskostenverordnung vor. Sobald ein umlagefähiger Betriebskostenanteil aus der Norm gestrichen werde, könne ein Vertrag nicht mehr wirksam die Umlage dieser Kosten vorsehen. Hieran ändere auch die vorgesehene systemwidrige Übergangsvorschrift nichts. Außerdem gehe der Gesetzentwurf undifferenziert davon aus, dass in dieser Konstellation die Schutzbedürftigkeit bei den Mieterinnen und Mietern liege. Dies treffe jedoch nicht auf sämtliche Wohnungsmärkte in Deutschland zu und lasse unberücksichtigt, dass die Vermietung von Immobilien häufig auch der Altersvorsorge diene. In Anbetracht des Umstandes, dass die Mieterinnen und Mieter den unmittelbaren Nutzen aus dem Gebrauch der Immobilie zögen, sei die Umlage auf diese das kleinere Übel. Letztlich müsse jedoch die Grundsteuer insgesamt abgeschafft und durch ein neues System ersetzt werden.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** unterstrich die Forderung, dass die Grundsteuer nicht mehr zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen solle. Die Stärkung der Mieterinnen und Mieter sei ein Ziel, dass die Fraktionen eigentlich einen solle. Insbesondere in den Ballungsgebieten seien Mieterinnen und Mieter von Verdrängung bedroht und müssten bis zu 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Die wiederholten entsprechenden Initiativen der Fraktion zeigten, welche Bedeutung die Fraktion diesem Anliegen beimesse. Die Übergangsvorschrift diene der Verhältnismäßigkeit und trage dem Umstand Rechnung, dass der Gesetzentwurf mit der Abschaffung der Umlagefähigkeit eine weitgehende Änderung vorsehe.

Die **Fraktion der CDU/CSU** bestätigte, dass das Ziel der Entlastung von Mieterinnen und Mietern die Fraktionen eine und verwies auf entsprechende Maßnahmen der Großen Koalition. So habe sich beispielsweise erst jüngst die Musterfeststellungsklage auch im Bereich des Mietrechts bewährt. Der vorgelegte Gesetzentwurf nütze den Mieterinnen und Mietern jedoch nicht, sondern schade ihnen vielmehr. Aufgrund des Umstandes, dass die Bestandsmietverhältnisse auf dem bisherigen Recht basierten, hätten die vorgeschlagenen Regelungen auf diese zunächst einmal keine Auswirkungen. Etwas anderes gelte jedoch für die neu abgeschlossenen Mietverträge, bei denen jeder wirtschaftlich denkende Vermieter versuchen werde, die ihm entstandenen Mehrkosten auf die Nettokaltmiete umzulegen. Diese Anhebung der Nettokaltmieten würde ein entsprechendes Ansteigen der ortsüblichen Vergleichsmiete bedeuten, was wiederum mehr Spielräume für Mieterhöhungen auch bei Bestandsmieten bedeute. Außerdem würde der Gesetzentwurf verkennen, dass 43 Prozent der Wohnungen in Deutschland Privatpersonen gehören würden. Gerade in ländlichen Gebieten klagten Vermieterinnen und Vermieter über ein vermieterunfreundliches Mietrecht und entschieden sich daher gegen eine Vermietung. Dies führe zu einer Verschärfung der Situation auf den Wohnungsmärkten.

Die **Fraktion DIE LINKE.** betonte, dass politisch alles Nötige unternommen werden müsse, um den starken Anstieg der Mieten in den Ballungsräumen einzudämmen. Dies gelte insbesondere in Anbetracht des Umstandes, dass mit einem Anstieg der Grundsteuer in den Ballungsräumen infolge der Grundsteuer-Reform und entsprechenden Mehrbelastungen für die Mieterinnen und Mieter zu rechnen sei. Die von der Fraktion der CDU/CSU vorgetragenen Bedenken seien nicht ganz von der Hand zu weisen. Unter anderem aus diesem Grunde fordere die

Fraktion DIE LINKE. die Schaffung von Mietendeckeln. Zudem sei zu berücksichtigen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer derzeit doppelt profitierten: Aufgrund der Wohnraumknappheit steige der Wert der Wohnungen, gleichzeitig würde die mit dem Eigentum verbundene Last der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Dies stelle einen unerträglichen Zustand dar.

Die **Fraktion der SPD** teilte mit, dass sie das Anliegen begrüße, es diesbezüglich jedoch keine Einigkeit innerhalb der Koalition gebe, so dass sie gegen die Vorlagen stimme. Bei der Grundsteuer-Reform müsse sowohl dem Anliegen der Erhaltung der kommunalen Selbstverwaltung als auch dem Mieterschutz Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang wies die Fraktion der SPD darauf hin, dass bei der Grundsteuer-Reform geplant sei, bei sozialem Wohnungsbau, Genossenschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften einen Abschlag auf die Steuermesszahl vorzunehmen. Dies sei ein erster wichtiger Schritt bei der Senkung der Nebenkosten.

Die **Fraktion der FDP** kritisierte, der Gesetzentwurf verkenne, dass Erhebungsgegenstand der Grundsteuer die unmittelbare Nutzenziehung aus dem Grundstück sei. Außerdem berücksichtige er nicht, dass es steuersystematisch einen erheblichen Unterschied mache, ob man etwas einer Substanzsteuer oder einer Ertragssteuer unterwerfe. Es sei bemerkenswert, dass nach der Vorstellung der Fraktion DIE LINKE. dieser Gesetzentwurf durch den verfassungswidrigen Vorschlag eines Mietendeckels verbessert werden solle. Es handele sich um das alte Muster, nach dem auf eine unerwünschte Marktentwicklung – dem Steigen der Mieten aufgrund von Wohnraumknappheit – nicht mit einer Erhöhung des Wohnraumangebotes reagiert werde, sondern mit einem Verbot, nach dem der Markt seine Funktion nicht mehr ausüben solle. Die Ergebnisse eines Mietendeckels habe man 1990 in den Städten der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik sehen können.

Berlin, den 16. Oktober 2019

Dr. Jan-Marco Luczak Berichterstatter	**Michael Groß** Berichterstatter	**Jens Maier** Berichterstatter
Katharina Willkomm Berichterstatterin	**Niema Movassat** Berichterstatter	**Canan Bayram** Berichterstatterin